

Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro: Retorno ao Vinculismo?



**Carolina
Gonçalves**



**Bernardo
Silveira**

Morais Leitão,
Galvão Teles,
Soares da Silva
& Associados



A Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, publicada no passado dia 13 de fevereiro, veio proceder à revisão do regime legal aplicável ao arrendamento urbano, com significativas alterações ao Código Civil, ao Novo Regime de Arrendamento Urbano e ao Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.

Vista por alguns como um retrocesso ao passado e por outros como uma medida necessária à proteção dos arrendatários, a verdade é que esta alteração legislativa – que está longe de ser unânime – vem modificar o paradigma que vinha orientando o quadro normativo aplicável ao arrendamento urbano e que visava uma maior liberalização do mercado de arrendamento.

No que às alterações ao Código Civil diz respeito assinala-se a estipulação do limite mínimo de 1 ano para a duração dos contratos de arrendamento com prazo certo, tendo-se mantido o prazo máximo de 30 anos.

Passa também a prever-se para (i) os contratos de arrendamento habitacional com prazo certo períodos mínimos de renovação de 3 anos, sendo que, caso o senhorio queira exercer o direito de oposição à primeira renovação do contrato, os efeitos de tal oposição apenas se produzem decorrido um período mínimo de 3 anos da celebração do mesmo; e (ii) os contratos de arrendamento não habitacional com prazo certo períodos mínimos de renovação de 5 anos, sem que o senhorio se possa opor à renovação dos mesmos no decurso dos 5 primeiros anos de vigência do contrato.

De igual modo, nos contratos de arrendamento habitacional de duração indeterminada, o senhorio apenas poderá denunciar o contrato mediante a comunicação ao arrendatário com uma antecedência não inferior a 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação (quando anteriormente se previa o limite de 2 anos). No seguimento do exposto, prevê-se ainda que, a denúncia deve ser confirmada, pelo senhorio, sob pena de ineficácia, por comunicação com a antecedência máxima de 15 meses e mínima de 1 ano relativamente à data da sua efetivação.

Numa altura em que os diversos investidores reclamam maior estabilidade neste sector, esta alteração legislativa, na senda das sucessivas alterações ao regime do arrendamento urbano, vem, acentuar a já existente incerteza jurídica em torno deste mercado, afetar a sua competitividade, bem como ressuscitar com ela alguns fantasmas do passado associados ao vinculismo.